

Ældreboliganalyse		<input type="checkbox"/> Åben indstilling <input checked="" type="checkbox"/> Lukket indstilling	Sagsbehandler: <i>Hanne Johansen</i>	Afdeling/Ansvarlig leder: <i>Bygningschef Marianne Weberg</i>									
Chefteammøde 24. januar 2020		Mødedeltagere:	<i>Marianne Weberg, Hanne Johansen</i>										
Baggrund I forbindelse med budgetforlig 2020 blev det besluttet, at der i et samarbejde mellem Borgmesterens afdeling og MSO skal gennemføres en analyse af ældreboligområdet. Formålet er at identificere en overkapacitet, som kan være med til at finansiere udbygningen på plejeboligområdet. MSO har undersøgt de nuværende ældreboliger og undersøgelsen viser, at der er en aktuel overkapacitet på 200-250 boliger. En prognose indikerer at overkapaciteten først på 10-20 års sigt vil blive modsvaret af øget efterspørgsel som følge af stigningen i antal ældre. Prognosen er dog meget usikker, fordi mange andre nye boliger bygges handicap- og ældrevenligt. På den baggrund er udarbejdet et forslag til reduktion af ældreboligkapaciteten, som vil kunne finansiere de første 141 plejeboliger i Boligplan 2019 samt dække indtægtskrav i forbindelse med ændrede forudsætninger ved tidligere boligplaner på samlet 140 mio. kr. Følgende ældreboligafdelinger foreslås solgt: <ul style="list-style-type: none"> • Skovvangsvej 145-163, (Nord 1), 8200 Aarhus N (64 boliger) • Hejredalsvej, 8220 Brabrand (46 boliger) • Torpevænget, 8210 Aarhus V (59 boliger) Boligerne sælges med de nuværende beboere, som juridisk er sikret uændrede lejeforhold ved ny ejer. Frasalget vil medføre en reduktion i kapaciteten på 169 boliger svarende til knap 10% af den samlede kommunale ældreboligkapacitet, der fra medio 2020 er 1709 boliger. Boligerne er udvalgt ud fra hvor udlejningsproblemerne er størst problemer, kombineret med manglede elevator og skråvægge (Skovvangsvej/Nord 1), lang afstand til lokalcenter og problemer med tryghed (Hejredalsvej). Der er samtidig lagt vægt på at der også fremadrettet skal være en god geografisk fordeling og dækning af ældreboliger i kommunen, hvilket er i overensstemmelse med Boligpolitik 2019. Frasalget forventes at indbringe ca. 157 mio. kr. (efter fradrag på 20% til Byudviklingskontoen). Der er tale om en foreløbig vurdering og der skal fratrækkes salgsudgifter. Et restbeløb vil kunne bidrage til yderligere finansiering af den nødvendige udbygning på plejeboligområdet. MSB har hidtil haft en aftale om visitering til 32 boliger uden elevator på Skovvangsvej/Nord 1. Denne aftale bortfalder ved et salg, men et salg berører ikke nuværende beboere. Der arbejdes fortsat parallelt videre med helhedsplaner for Carl Blochs Gade og området ved Lokalcenter Marselis. Det kan føre til en yderligere reduktion af kapaciteten, så der i alt reduceres med yderligere 87 ældreboliger. I givet fald vil den samlede reduktion i kapaciteten være 256 ældreboliger, hvilket svarer til ca. 15% samlet set.		Opfølgning Bygningsafdelingen er ansvarlig for at gennemføre den videre proces, herunder dialog med Borgmesterens afdeling, dialog med Sundheds- og Omsorgsudvalget, Ældre- og Handicaprådet, samt et borgermøde. Bygningsafdelingen er ansvarlig for at gennemføre et salg, hvis der politisk besluttet at arbejde videre med det. Udviklingen i efterspørgslen af ældreboliger vil blive fulgt tæt efter reduktionen.											
		Kommunikation Der informeres ikke om det konkrete forslag om at reducere kapaciteten på ældreboligområdet og gennemføre salg af tre afdelinger, før der er gennemført dialog med Borgmesterens Afdeling, samt Sundheds- og Omsorgsudvalget og Ældrerådet. Der er forslag om at gennemføre et borgermøde med henblik på sikre der er forståelse for baggrunden for forslaget og behovet for at tilpasse kapaciteten. Det kan kombineres med information om forslaget om at bygge nye seniorbofællesskaber i regi af de almene boligforeninger. Endelig beslutning om kommunikation sker først, når det er afklaret, hvad der bliver resultatet af den forberedende dialog.											
		Koordinering Koordineret med økonomi. Der er aftalt møde med BA ultimo januar.											
		Direkte udgifter (tkr.) <table border="1"> <tr><td>2019</td><td></td></tr> <tr><td>2020</td><td></td></tr> <tr><td>2021</td><td></td></tr> <tr><td>2022</td><td></td></tr> </table>		2019		2020		2021		2022		Udgiften finansieres inden for: <input checked="" type="checkbox"/> Afdelingens grundbudget <input type="checkbox"/> Afdelingens opsparing <input checked="" type="checkbox"/> MSO's fælles opsparing Udgifterne til den forberedende proces afholdes af afdelingens grundbudget, men hvis det besluttet at gennemføre et salg af afdelinger, så skal salgsudgiften fratrækkes provenuet ved salget.	
2019													
2020													
2021													
2022													
Beslutninger Chefteamet skal beslutte: <ol style="list-style-type: none"> 1. at der arbejdes videre med frasalget af i alt 169 boliger på Skovvangsvej, Hejredalsvej og Torpevænget for at dække finansieringsbehovet i forhold til budgetforlig 2020 og tidligere boligplaner. 		Indirekte udgifter Der er brug for at få et samspil med Strategi og Udvikling omkring gennemførelse af borgermøde, herunder at få afsat ressourcer til organisering og gennemførelse af borgermødet. Vedrørende den resterende proces drejer det sig om ressourcer i bygningsafdelingen.											
Effekt Forslaget vil: <ul style="list-style-type: none"> • Sikre finansiering af de første 141 plejeboliger i Boligplan 2019 samt dække indtægtskrav i forbindelse med ændrede forudsætninger ved tidligere boligplaner. • Medføre en reduktion i dækningsgraden på ældreboligområdet, idet ældreboligkapaciteten reduceres med 10%. Der er på nuværende tidspunkt en overkapacitet, så efterspørgslen forventes at kunne dækkes inden for den eksisterende kapacitet. • Medføre at beboerne i 3 ældreboligafdelinger får ny udlejer. Den nye udlejer overtager alle pligter i henhold til den oprindelige lejekontrakt. 													
PROCES	Forud for CT-indstilling	Chefteam-møde	Dialog med Borgmesterens afd.	Ældrerådet	Sundheds- og Omsorgsudvalget	Borgermøde							
	●	●	●	●	●	●							
	<i>Undersøgelse af ældreboligområdet</i>	<i>24. januar 2020</i>	<i>31. januar 2020</i>	<i>18. februar</i>	<i>19. februar</i>	<i>Ultimo marts/primus april</i>							

Referat:

Chefteamet besluttede:

- at der arbejdes videre med frasalg af i alt 169 boliger på Skovvangsvej, Hejredalsvej og Torpevænget for at dække finansieringsbehovet i forhold til budgetforlig 2020 og tidligere boligplaner.

Chefteamet ønskede en ændret formulering i bilaget ift. de boliger, der ikke er efterspørgsel på.